



La cause en bref : *Owners, Strata Plan LMS 3905 c. Crystal Square Parking Corp.*

Jugement rendu le 23 octobre 2020 | En appel de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique

Référence neutre : 2020 CSC 29

Une convention liant les parties existe lorsque les deux parties ont démontré par leurs actions qu'elles voulaient conclure une convention, a statué la Cour suprême.

Le complexe Crystal est un grand complexe situé à Burnaby, en C.-B. Il comprend un centre d'achats, une tour de bureaux, une tour résidentielle, un hôtel, un stationnement, un poste de police et un centre culturel, qui se trouvent chacun sur une « parcelle aérienne » différente. Les parcelles aériennes sont des parties d'un tout. Il peut s'agir d'immeubles distincts ou de parties d'un immeuble (comme des étages précis d'une grande tour). Légalement, les parcelles aériennes sont séparées, mais elles peuvent partager certaines parties de l'immeuble ou certains services, comme l'accès à la rue ou les raccordements pour l'eau ou l'électricité.

Lors de la construction du complexe Crystal, le promoteur a conclu une Convention relative aux parcelles aériennes avec la ville de Burnaby. La convention prévoyait notamment l'accès au stationnement pour chaque parcelle aérienne et les frais s'y rapportant.

La tour de bureaux est une tour de condominiums. Un condominium est constitué de plusieurs unités appartenant à des propriétaires différents et d'espaces communs à tous. Chaque propriétaire d'une unité est membre d'une association condominiale. L'association veille à la gestion des espaces et des services communs et à l'entretien des espaces communs. Une association condominiale est considérée comme une personne morale, ce qui signifie qu'elle peut conclure des contrats et être propriétaire, tout comme une personne physique. L'association condominiale n'existait pas encore lorsque la Convention relative aux parcelles aériennes a été signée. Cependant, les membres de l'association condominiale ont tout de même utilisé le stationnement et ont payé pour cette utilisation comme le prévoyait la convention.

Au bout d'un certain temps, les propriétaires étaient d'avis que les frais pour le stationnement étaient trop élevés. Ils ont réalisé qu'ils n'avaient jamais officiellement signé la Convention relative aux parcelles aériennes. Ils ont dit qu'ils n'avaient pas accepté les termes de la convention et qu'elle ne s'appliquait pas à eux.

Crystal Square Parking possédait et exploitait le stationnement. Elle a affirmé que l'association condominiale avait accepté la convention en respectant ses termes pendant un certain temps.

La juge de première instance a dit que l'association condominiale n'avait pas signé de convention. Elle a conclu que la convention entre le promoteur et la ville ne pouvait pas s'appliquer à l'association condominiale. Selon la Cour d'appel, l'association condominiale avait passé une nouvelle convention concernant le stationnement selon les mêmes termes que la convention conclue entre le promoteur et la ville.

Les juges majoritaires de la Cour suprême du Canada partageaient l'avis de la Cour d'appel. Ils ont dit que l'association condominiale avait conclu une nouvelle convention avec Crystal Square Parking et que celle-ci pouvait être appliquée. Selon eux, la nouvelle convention avait les mêmes termes que la Convention relative aux parcelles aériennes.

La Cour s'est fondée sur les règles habituelles du droit des contrats pour trancher cette affaire. Aucune loi de la Colombie-Britannique n'aurait changé la façon dont les règles s'appliquent à une association condominiale. Il était clair que les propriétaires ne pouvaient être forcés de suivre la Convention initiale relative aux parcelles aériennes. Les contrats ne sont valables qu'entre les parties qui y ont consenti. Deux personnes ne peuvent conclure un contrat pour obliger une autre personne, qui n'y a pas consenti, à faire quelque chose. Ce concept s'appelle « le lien contractuel ». Des entreprises peuvent « adopter » des contrats qui ont été conclus avant qu'elles existent, mais ce principe ne s'appliquait pas ici.

Les juges majoritaires ont cependant conclu que l'association condominiale avait formé et accepté une nouvelle convention. Les propriétaires devaient la respecter.

(Suite)

En général, il n'est pas nécessaire que les contrats soient faits par écrit; les termes sont simplement plus faciles à prouver dans ce cas. S'il n'est pas clair qu'il y a eu convention, ou si le contenu de cette convention est ambigu, les tribunaux se penchent sur les actions posées. Si les deux parties ont démontré qu'elles voulaient conclure une convention, et que chacune d'elles a agi de façon à susciter chez l'autre partie l'attente qu'elles s'y conformeraient, alors un contrat a été formé. Dans la présente affaire, Crystal Square Parking a offert des vignettes de stationnement aux propriétaires des unités condominiales. Les propriétaires ont utilisé les places de stationnement et ont payé les frais que prévoyait la Convention initiale relative aux parcelles aériennes. Dans cette situation, Crystal Square Parking n'avait aucune raison de penser que les propriétaires des unités condominiales n'acceptaient *pas* les termes.

La présente affaire a été tranchée selon les règles de common law en matière contractuelle (c'est-à-dire les règles relatives aux contrats élaborées par les juges). Les législateurs peuvent modifier ces règles en adoptant des lois, mais aucune loi écrite ne s'appliquait aux associations condominiales dans le cas présent. La Cour suprême du Canada s'est déjà penchée sur de nombreux types de questions contractuelles. Par exemple, dans [Moore c. Sweet](#), elle a conclu qu'un accord verbal concernant le bénéficiaire de l'assurance était valide.

Décompte de la décision : Majorité : la juge Suzanne [Côté](#) a rejeté l'appel (avec l'accord du juge en chef [Wagner](#) et des juges [Abella](#), [Moldaver](#), [Karakatsanis](#), [Brown](#), [Martin](#) et [Kasirer](#)) | **Dissidence partielle :** le juge Malcolm [Rowe](#) était d'accord avec les juges majoritaires concernant le droit mais il a conclu que le tribunal de première instance était le mieux placé pour décider si l'association condominiale avait accepté les termes énoncés dans la Convention initiale relative aux parcelles aériennes.

Pour de plus amples renseignements (dossier n° 38741) : [La décision](#) | [Renseignements sur le dossier](#) | [Diffusion Web de l'audience](#)

Décisions des tribunaux inférieurs (en anglais seulement) : [jugement](#) (Cour suprême de la Colombie-Britannique) | [appel](#) (Cour d'appel de la Colombie-Britannique)
